REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

Libertad y Orden

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

VICTORIA - CALDAS

Victoria, siete (07) de julio de dos mil veinte (2020)

Sentencia No. 17
Rad. Juzgado: 2020-00006-00

Se decide la demanda de restitución de inmueble arrendado formulada por HENRY BAUTISTA PÁEZ en contra de GONZALO GALINDO OSPINA, demanda que recayó sobre un lote con destinación comercial denominado el Bosque ubicado en la vereda Planes del municipio de Victoria Caldas.

I. ANTECEDENTES

1. FUNDAMENTOS FÁCTICOS Y PETITUM DEMANDATORIO

El demandante solicitó se declarara terminado el contrato de arrendamiento suscrito el día 20 de marzo de 2019, aportado en original (fls. 1 a 6), alegando como causales de restitución el no pago de los cánones de arrendamiento desde el 1º de noviembre de 2019 hasta la fecha de presentación de la demanda, y como consecuencia de lo anterior solicita se ordene la restitución del inmueble con destinación comercial denominado el Bosque ubicado en la vereda Planes del municipio de Victoria Caldas.

2. TRAMITE PROCESAL

Mediante auto adiado 23 de enero de 2020 se admitió la demanda y se ordenó su traslado y notificación a la parte demandada. (fl. 12)

El demandado Gonzalo Galindo Ospina se notificó personalmente de la demanda interpuesta (fl.19), quien en el término de traslado no propuso excepciones y no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento.

Teniendo en cuenta que el extremo pasivo no formuló excepciones, ni acreditó el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, conforme lo dispuesto en el artículo 384 del Código General del Proceso, se procede a dictar sentencia de restitución.

II. CONSIDERACIONES

Delanteramente debe indicarse que no se observa en esta instancia procesal trámite alguno que invalide lo actuado, siendo procedente decidir de fondo el asunto.

Sea menester precisar que en virtud del contrato de arrendamiento una parte se obliga para con la otra a proporcionarle el uso y goce de una cosa a cambio de una contraprestación, denominada precio que puede consistir en dinero, o en frutos naturales de la cosa arrendada (art. 1975 C.C.), quedando obligada la parte arrendataria a sufragar el valor pactado y restituir la cosa arrendada a la terminación del contrato (art. 2000 C.C.).

El incumplimiento de las obligaciones contractuales **faculta al arrendador para dar por terminado el contrato** y, en caso que no se restituya el bien por el arrendatario solicitarla judicialmente.

El artículo 384 del Código General del Proceso, establece el procedimiento que debe seguirse cuando se solicite la restitución del inmueble dado en arrendamiento por darse alguna de las causales de terminación del contrato de arrendamiento o por incumplimiento de las obligaciones contempladas.

Establece el numeral 4º del citado artículo que: *"Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel".*

Así mismo, el numeral 3º de la misma norma establece que si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el demandante presenta

prueba del contrato y el juez no decreta pruebas de oficio, se dictará sentencia de restitución.

En el caso *sub examine* se observa que la parte demandada no contestó la demanda, ni propuso excepciones de mérito, ni mucho menos acreditó el cumplimiento de la carga procesal prevista en el numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso.

III. DEL CASO CONCRETO.

Obra en el plenario original del contrato de arrendamiento suscrito el día 20 de marzo de 2019 en virtud del cual el señor HENRY BAUTISTA PÁEZ, arrendó a GONZALO GALINDO OSPINA un lote con destinación comercial denominado el BOSQUE perteneciente a la vereda Planes del Municipio de Victoria Caldas, negocio jurídico que estableció como valor inicial del canon mensual la suma de $2.000.000, con vigencia de dos (2) años (fls. 1 a 6).

Manifestó el demandante que el extremo pasivo no sufragó el valor completo de los cánones de arrendamiento desde el mes de noviembre de 2019, negación que no fue desvirtuada en el presente proceso.

Por tanto, como quiera que no se desvirtuó en curso del proceso el incumplimiento de la obligación de pago del canon de arrendamiento por parte del extremo pasivo, ello da lugar a declarar la terminación del contrato celebrado, por disposición expresa del numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso.

Entonces establecido el incumplimiento contractual de pagar la renta estipulada, es menester ordenar la restitución del aludido bien inmueble arrendado, condenando en costas a la parte vencida en el presente juicio.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Victoria Caldas, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito el día 20 de marzo de 2019 entre el señor HENRY BAUTISTA PÁEZ como arrendador, y el señor GONZALO GALINDO OSPINA como arrendatario del bien inmueble con destinación comercial denominado el BOSQUE perteneciente a la vereda Planes del Municipio de Victoria Caldas y cuyos linderos obran en el libelo demandatorio.

SEGUNDO: En consecuencia, **ORDENAR** la restitución del inmueble dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, por parte de los demandados a favor de la parte demandante.

TERCERO: Para llevar a efecto la anterior diligencia, si es que la entrega no se hace de manera voluntaria por parte del aquí demandado, desde ya se comisiona al Inspector Municipal de Policía de esta ciudad, a quien se enviará Exhorto con los insertos del caso, quedando facultado el comisionado para señalar fecha y hora para la diligencia, haciendo uso de la fuerza pública para ello, si fuere necesario.

CUARTO: La entrega del bien inmueble la hará el comisionado al demandante, su apoderado o persona ampliamente autorizada para ello.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual se fija la suma de **$220.000**, por concepto de agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

PAULA LORENA ALZATE GIL
Juez